

Bedrijventerreinenmarkt loopt vast, keiharde doorbraken nodig

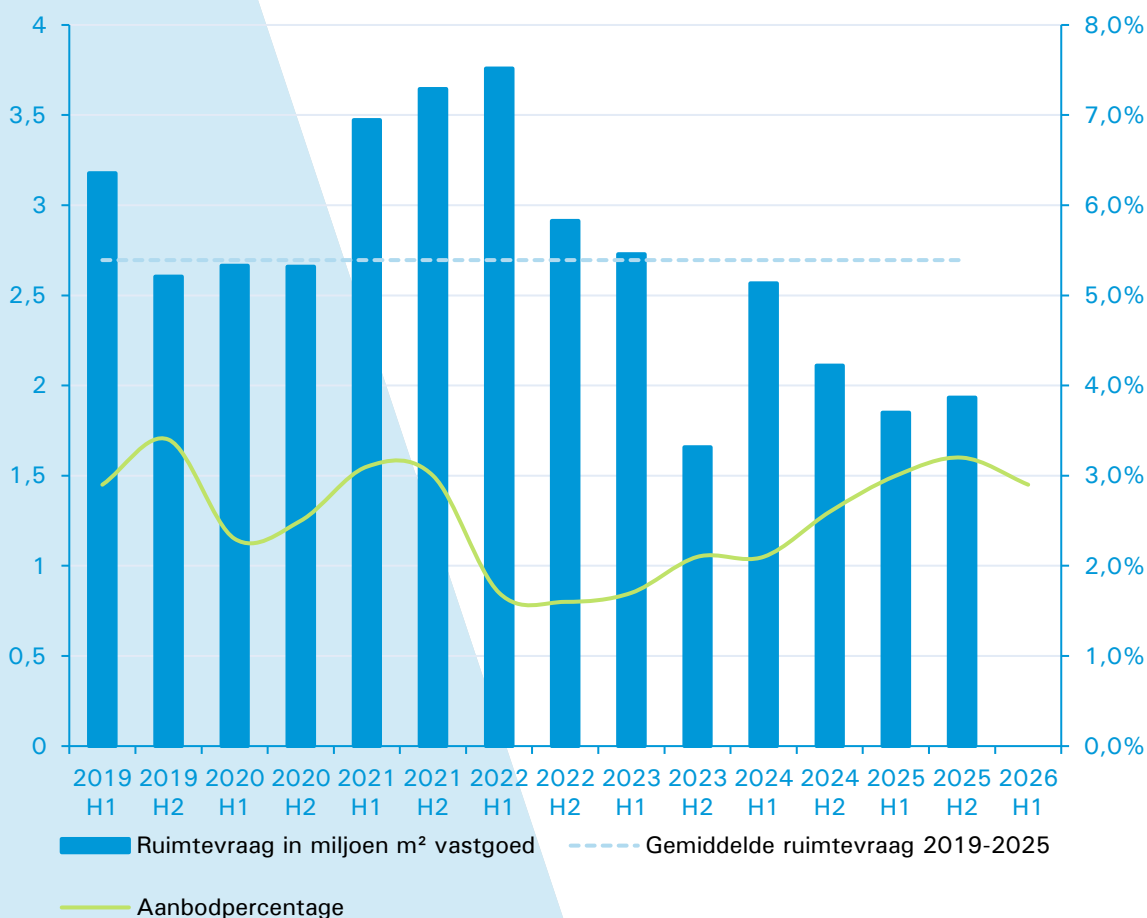
Minder ruimte ingenomen op bedrijventerreinen, aanbod bedrijfsruimte stabiliseert

Bedrijven hebben in 2025 minder ruimte op bedrijventerreinen in gebruik genomen dan in voorgaande jaren. Het slot op Nederland vertaalt zich daarmee steeds duidelijker in ruimtelijke effecten op bedrijventerreinen. In 2025 lag de totale ruimtevraag voor het eerst in acht jaar onder de 4 miljoen m² vastgoed. Het gaat hierbij om zowel uitgiftes op nieuwe bedrijventerreinen (greenfields), herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen (brownfields) als opname in de bestaande vastgoedvoorraad, gemeten in omvang van alle transacties.

Tegelijkertijd zien we dat het aanbod aan vastgoed op bedrijventerreinen niet verder oploopt. De markt voor bedrijventerreinen is nog altijd krap. Het percentage aangeboden bedrijfsruimte blijft sinds 2019 consequent onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Sinds 2022 nam het aanbod voorzichtig toe, maar begin 2026 zien we een stabilisatie. Inmiddels ligt het aanbod op circa 3% van de voorraad.

Dit blijkt uit de **Database Locatiebeslissingen Nederland** en de **Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen** van Stec Groep.

Figuur 1: Gerealiseerde ruimtevraag en aanbodpercentage op bedrijventerreinen



Ruimte vraag logistiek op laag niveau, grote investeringen kenniseconomie

Grootschalige logistieke activiteiten zijn goed voor zo'n 45% van de totale ruimte vraag op bedrijventerreinen in 2025. Hiermee blijft logistiek de grootste ruimtevrager op bedrijventerreinen en blijft het aandeel van dit type activiteiten stabiel. In absolute zin lag de gerealiseerde ruimte vraag echter op het laagste niveau sinds 2018. Grotere logistieke locatiekeuzes kwamen afgelopen jaar vooral van al in Nederland gevestigde bedrijven, zoals Rensa in Wehl (Doetinchem), Royal A-Ware in Deventer, Dirk van den Broek in Bleiswijk en Zorgboodschap in Lisse.

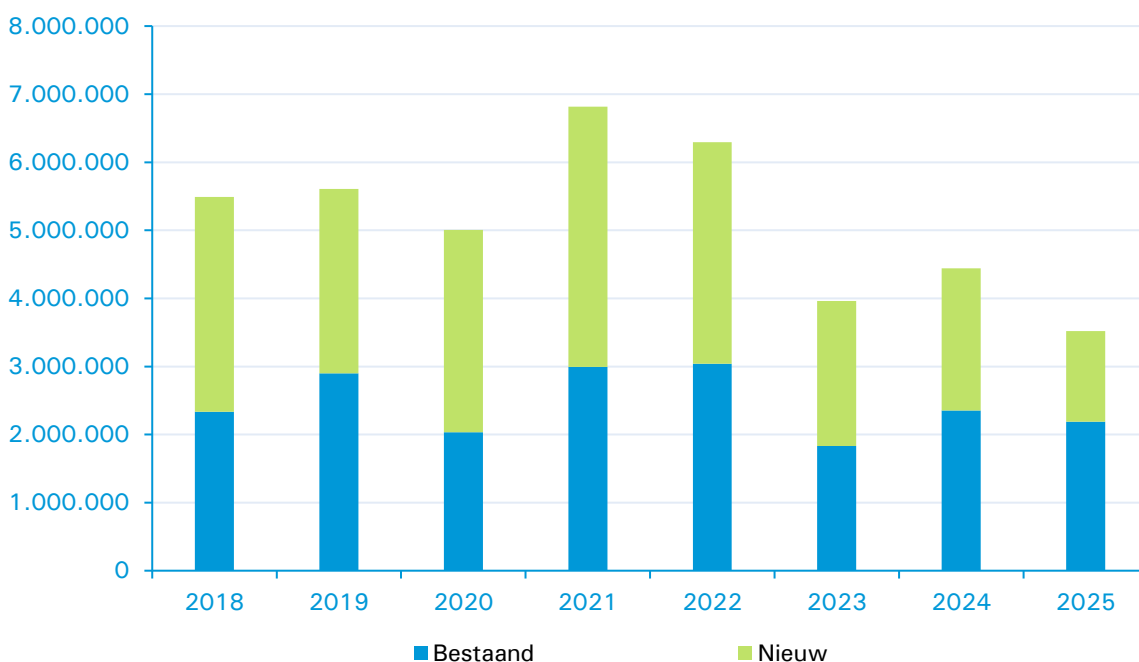
Opvallend in 2025 waren daarnaast twee zeer grote investeringsbeslissingen van kennisintensieve bedrijven. Ondanks verschillende berichten over het verslechterde vestigingsklimaat maakten bedrijven Eli Lilly (Katwijk) en ASM (Almere) bekend om fors te investeren in nieuwe hoofdlocaties. Maar ook kleinere investeringen en locatiekeuzes van AstraZeneca (Nijmegen), MSD (Boxmeer), Nearfield Instruments (Rotterdam), Neways (Son en Breugel), Yakult (Wageningen) en Kite Pharma (Hoofddorp) bevestigen de sterke positie van de Nederlandse kenniseconomie.

Groter deel (60%) van vraag in bestaande voorraad dankzij beperkingen op nieuwe locaties

Verhoudingsgewijs vindt steeds meer dynamiek plaats in de bestaande voorraad, via huur of koop van bestaande panden, intensivering van bestaande kavels en herontwikkeling. Netcongestie en stikstof maken het steeds lastiger voor bedrijven om ruimte te vinden op nieuwe bedrijventerreinen. In absolute zin neemt daardoor de ruimte die op nieuwe terreinen in gebruik wordt genomen sterk af, terwijl de ruimte vraag in de bestaande voorraad gelijk blijft. In 2024 zagen we al het kantelpunt dat meer dan de helft van de in gebruik genomen ruimte in de bestaande voorraad werd gerealiseerd. In 2025 is dit verder opgelopen tot circa 60%.

Ruimte vraag die wel op nieuwe bedrijventerreinen landt, zien we vooral op grotere locaties die al geruime tijd in uitgifte zijn. Denk aan terreinen als A18 Bedrijvenpark bij Doetinchem, Kickersbloem 3 in Hellevoetsluis, Stichtsekant in Almere of Hessenpoort in Zwolle. Dit zijn locaties waarvan de ontwikkeling soms al 10 tot 15 jaar geleden is gestart.

Figuur 2: Verhouding gerealiseerde ruimte vraag op nieuwe en bestaande locaties



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep.

Bedrijventerreinen bovendien in beeld voor versterken weerbaarheid

De schaarse ruimte op bedrijventerreinen is steeds vaker in beeld voor activiteiten die bijdragen aan de weerbaarheid van Nederland. Zo vraagt het versterken van het elektriciteitsnet op allerlei plekken ruimte. In directe zin doordat netbeheerders ruimte nodig hebben voor de energieinfrastructuur zelf, zoals de bouw van een hoogspanningsstation op bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor (Hof van Twente). Of voor de opslag en distributie van materialen voor het net, zoals de aankoop van een pand door TenneT in Hengelo (Gelderland) of de bouw van een distributiecentrum voor Enexis in Hoogeveen. Maar ook indirect doordat toeleveranciers of dienstverlenende bedrijven ruimte nodig hebben om te groeien. Denk aan Heijmans dat in Ede een fabriek opent voor de productie van prefab modules voor hoogspanningsvelden voor TenneT. Of (energie)infrabedrijf Dmissi Electro dat naar een grotere locatie is verhuisd in Oude Meer.

Daarnaast zien we afgelopen jaar een duidelijke opkomst van ruimtevraag vanuit defensie. Ook hier direct, doordat verschillende onderdelen van het ministerie van Defensie zelf nodig hebben. Denk aan de bouw van een hangaar op bedrijventerrein Aviolanda in Woensdrecht voor de Luchtmacht (i.s.m. Fokker Services) voor het onderhoud van helikopters. Of de geplande Defensieterminal van 15 hectare op Maasvlakte 2 voor de overslag en doorvoer van militair materieel. Daarnaast een indirecte ruimtevraag door opschalende toeleveranciers die aan defensie leveren. Voorbeelden zijn VDL Defentec dat in Born de productie voor Defensie heeft opgestart, Thales dat de vestigingen uit Huizen en Delft heeft samengevoegd in Amsterdam en Broshuis uit Kampen (fabrikant van opleggers) dat een nieuwe productiehal bouwt.

De directe ruimtelijke effecten vanuit energie en defensie (zoals hoogspanningsstations en defensieterminals) betekenen kortom dat bedrijventerreinen steeds vaker in beeld komen voor activiteiten die daar voorheen niet of beperkt gevestigd waren. Dat maakt de druk op de schaarse ruimte nog groter dan die al is. En het vergroot daarmee de noodzaak voor sturing op gewenste ontwikkelingen.

Doorbraakoproep Stec Groep

De vooruitzichten voor 2026 en daarna zijn onzeker. Beperkingen en risico's als netcongestie, ruimtegebrek, stikstofimpasse en geopolitieke onrust maken de bedrijventerreinenmarkt instabiel. Onze oproep aan overheden:

1 Pak regie op bestaande voorraad

Uitgeefbare gronden zijn in hard tempo op aan het raken. Waar nog wel grond beschikbaar is, houdt netcongestie ontwikkelingen tegen. De focus komt daarmee steeds meer op de bestaande voorraad te liggen. Dit wordt op veel plekken nog volledig aan de markt overgelaten. Met als gevolg dat bijvoorbeeld ruimte voor hogere milieucategorieën wordt ingevuld met lichte bedrijfsactiviteiten, dat watergebonden kavels in gebruik worden genomen door 'droge' activiteiten of dat grootschalige strategische locaties worden bebouwd met garageparken. Verschillende functies azen op de kostbare ruimte op bedrijventerreinen, van padelbanen tot camperstalling. Regie en actieve inzet van overheden is harde noodzaak om in de transitiefase het juiste bedrijf op de juiste plek te faciliteren.

2 Stuur actief op strategische ruimteclaims zoals voor energie en defensie

Hoogspanningsstations, logistieke hubs van netbeheerders en defensiegerelateerde functies komen bovenop een bedrijventerreinenmarkt die al krap is. Tegelijk zijn deze functies cruciaal voor de nationale infrastructuur, de energie- en circulaire transitie en de weerbaarheid van Nederland. Zonder duidelijke keuzes drukken ze (ruimte voor) reguliere bedrijvigheid weg of landen ze mogelijk op suboptimale plekken. Maak daarom expliciet welke locaties prioriteit krijgen voor deze nationale opgaven en veranker dit in beleid, programmering en investeringsplannen op nationaal en regionaal niveau.

3 Doorbraak nodig om stille ramp te voorkomen

Volgens de huidige capaciteitskaart kan in veel provincies pas rond 2035 weer transportcapaciteit aangeboden worden aan klanten op de wachtlijst. We zien nu al dat de bedrijventerreinenmarkt langzaam tot stilstand komt. Bedrijven die nu nog nieuwbouwen hebben geluk gehad dat ze op tijd een netaansluiting konden bemachtigen. Maar dit houdt binnen afzienbare tijd op. Ook de stikstofimpasse speelt natuurlijk een belangrijke rol. Het risico bestaat dat Nederland daardoor geen ruimte kan bieden aan allerlei initiatieven die bijdragen aan maatschappelijke doelen, zoals de weerbaarheid van Nederland maar bijvoorbeeld ook de circulaire transitie. Relatief onzichtbaar komen daarmee belangrijke transities tot stilstand, waarvan we de effecten pas op lange termijn gaan voelen. Nu doorgaan met planvorming voor nieuwe bedrijventerreinen is van belang. Maar nog belangrijker is om een doorbraak te realiseren om Nederland van het slot te halen.

Onderzoeksverantwoording

Sinds 2000 houdt Stec Groep de Database Locatiebeslissingen Nederland bij. De database registreert de strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar en er ontstaan bruikbare handvatten voor ruimtelijk-economisch beleid. Oorspronkelijk richtte de database zich op bovenregionale locatiekeuzes. Aanvullend registreren we sinds 2018 ook locatiekeuzes binnen de regiogrenzen. Voor bedrijventerreinen geldt daarbij een ondergrens van circa 1.000 m² pand en/of 3.000 m² kavel. We koppelen deze locatiekeuzes aan allerlei ruimtelijk-economische data zoals locatietype, sector en activiteit, bereikbaarheid en arbeidsmarkt. Hiermee beschikken we over een unieke database met inmiddels circa 7.500 geregistreerde locatiebeslissingen van bedrijven. Registratie van locatiekeuzes vindt plaats op basis van aankondigingen van bedrijven.

Sinds 2019 houdt Stec Groep de Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen bij. Met de aanbodmonitor registreren we het aanbod van bestaande bedrijfsruimte op alle bedrijventerreinen in Nederland. We voeren twee keer per jaar de monitor uit. We hebben hiermee zicht op het aantal meters dat (structureel) wordt aangeboden per bedrijventerrein, hoe dit zich door de tijd heen ontwikkelt en welke kwalitatieve kenmerken het aanbod heeft.

De Database Locatiebeslissingen Nederland en Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen vallen onder de verantwoordelijkheid van onze onderzoeksafdeling Stec Stat. Wilt u meer weten over het onderzoek en de methodiek? Neem dan contact op met senior onderzoeker Peter Stopel (p.stopel@stecstat.nl).

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Heeft u vragen over wat deze inzichten betekenen voor uw ruimtelijk-economische strategie en opgaven op werklocaties?

Neem contact op met:



Evert-Jan de Kort
e.dekort@stec.nl



Peter Stopel
p.stopel@stec.nl



Callum Lewis
c.lewis@stec.nl